

Geldwäscheprävention bei notariellen Geschäften

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit Anfang des Jahres 2020 gibt es eine neue Fassung des Geldwäschegesetzes, das für viele Bereiche des Wirtschaftslebens Neuerungen gebracht hat, die auch im Rahmen notarieller Urkundsgeschäfte zu einigen Änderungen der Abläufe führen:

I. Immobilienbezogene Geschäfte

Bei sämtlichen notariellen Geschäften, die den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums an einer Immobilie an eine Gesellschaft (GmbH, KG, u.a.) zur Folge haben, ist der Notar zur Einholung bestimmter Auskünfte und Unterlagen verpflichtet. Dies erfasst alle klassischen Immobilien-Kaufverträge, aber auch Unternehmens(anteils)kaufverträge, bei denen die gekauften Unternehmen Grundbesitz haben.

Der Notar ist verpflichtet, bei derartigen Geschäften folgende Unterlagen über die Beteiligten aus dem Handelsregister elektronisch abrufen:

- **Handelsregisterauszug,**
- **Liste der Gesellschafter (bei GmbH),**
- **Gesellschaftsvertrag (bei GmbH).**

Sind diese Dokumente für eine GmbH nicht hinterlegt, wird dringend empfohlen, diese noch einmal (dieses Mal dann) elektronisch zum Handelsregister (über einen Notar) einzureichen, damit diese bei künftigen Geschäften online abgerufen werden können. Wenn der Notar diese nicht elektronisch abrufen kann, sondern die Unterlagen erst per Post beim Handelsregister anfordern muss, tritt zudem eine (ggf. erhebliche) Verzögerung des Beurkundungsvorgangs ein. Dies kann durch elektronische Hinterlegung vermieden werden.

Zusätzlich benötigt der Notar zwingend eine von dem Mandanten selbst erstellte **Erklärung zu den wirtschaftlichen Berechtigten**. Einen Fragebogen hierzu finden Sie auf unserer Homepage unter „Downloads“ Dieser Fragebogen muss ausgefüllt vor Beurkundung bei uns vorliegen. Die Verwendung des Fragebogens, den wir zur Verfügung stellen, ist nicht zwingend. Solange die darin enthaltenen Angaben auf anderem Wege zur Verfügung gestellt werden, ist das Format grundsätzlich freigestellt.

Handelt es sich bei dem Käufer um eine im Ausland ansässige Gesellschaft, ist die Vorlage eines **Auszugs aus dem Transparenzregister** erforderlich. Dieser Auszug aus dem (deutschen) Transparenzregister kann durch einen Auszug aus einem dem deutschen Transparenzregister vergleichbarem anderem Register eines EU-Mitgliedsstaates ersetzt werden. Bitte beachten Sie die Erfordernisse der Verständlichkeit des Auszugs für den Notar (deutsche und englische Sprache, eingeschränkt niederländisch).

II. Mandate von inländischen Gesellschaften

Notare sind verpflichtet, bei Neu-Kontakt zu einem Mandanten, der eine Gesellschaft (GmbH, KG, u.a.), sich einen **Auszug aus dem Transparenzregister** einzuholen und von den Beteiligten die **Erklärung zu den wirtschaftlich Berechtigten** vorlegen zu lassen sowie den **Handelsregisterauszug** (und bei GmbH: **Liste der Gesellschafter** und **Gesellschaftervertrag**) aus dem Handelsregister abzurufen.

Es gelten Hinweise zur elektronischen Hinterlegung aus Ziff. I.

III. Weiterer wichtiger Hinweis für alle Beteiligten

Wir möchten aus gegebenem Anlass darauf hinweisen, dass alle Gesellschaften (insbesondere GmbHs und KGs) verpflichtet sind, sich im Transparenzregister zu registrieren (www.transparenzregister.de). Alle Gesellschaften dürfen sich hier bei der Hilfe eines Rechtsanwalts oder eines Steuerberaters bedienen.

Es gibt eine Ausnahmevorschrift für GmbHs:

Ist im Handelsregister eine Liste der Gesellschafter hinterlegt, gilt diese als ausreichend, wenn:

- sie die wahren Beteiligungs- und Kontrollverhältnisse der Gesellschaft wiedergibt (also keine Treuhand-, Stimmbindungs-/pooling- oder ähnliche Verträge bestehen),
- sie inhaltlich richtig ist (insbesondere die Wohnorte und Sitze der Gesellschafter richtig angegeben sind),
- als wirtschaftliche Berechtigte nur natürliche Personen ausgewiesen werden und
- die Liste elektronisch im Handelsregister abrufbar ist.

In jedem Fall empfiehlt sich eine Überprüfung der Inhalte des Handelsregisters und des Transparenzregisters.

Wichtiger Hinweis für KGs:

Diese Vereinfachungsvorschrift/Fiktionswirkung gilt nicht für Kommanditgesellschaften (KGs). Zwar sind hier im Handelsregisterauszug die Kommanditisten genannt, jedoch ist dort lediglich die Haftsumme eingetragen. Da dies gesetzlich nicht zwingend auch die Stimmverhältnisse wiedergibt (dies kann im Gesellschaftsvertrag beliebig anders geregelt sein), **muss** eine Meldung **aller KGs** zum Transparenzregister erfolgen. Es drohen (erhebliche) Bußgelder bei Nichtbefolgung.

IV. Wichtigkeit dieses Anliegens

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die sorgfältige und lückenlose Einhaltung der zuvor dargestellten Abläufe zwingend erforderlich ist. Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass der Notar keine Tätigkeit entfalten darf, wenn diese Vorgaben nicht eingehalten werden. Es kann keine einzige Urkunde errichtet werden und keine Urkunde weiter vollzogen werden, wenn die Angaben der Beteiligten nicht ordnungsgemäß vorliegen.

Für Rückfragen steht Ihnen der Notar selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Sebastian Tartemann, Notar